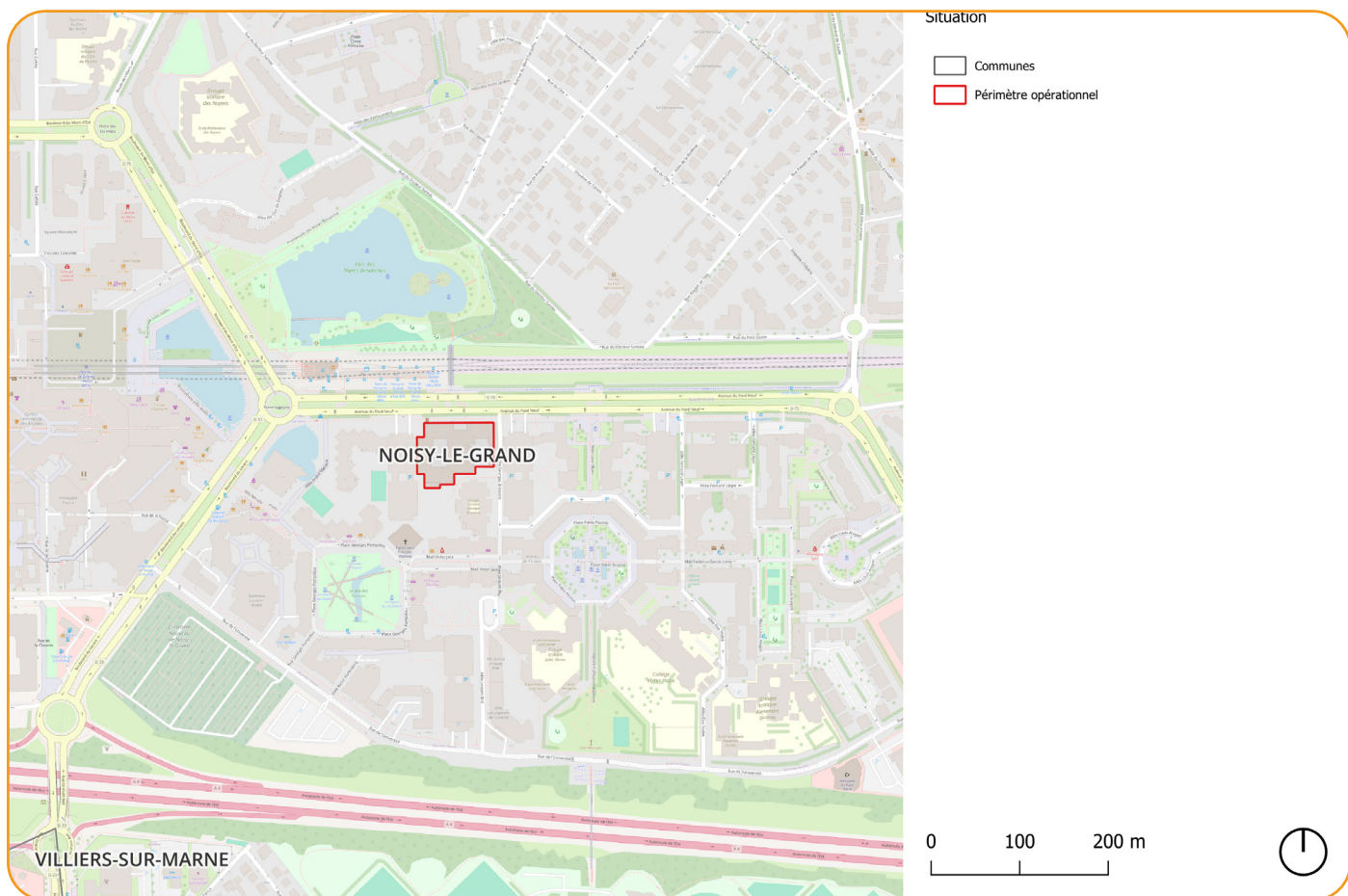


Annexe 2

Plans de situation



Localisation du périmètre de l'opération (source OpenStreetMap, 2025)



Localisation du périmètre du projet (source Google Satellite, 2025)



Vue lointaine depuis le n

Le projet



ord (Google Earth, 2025)

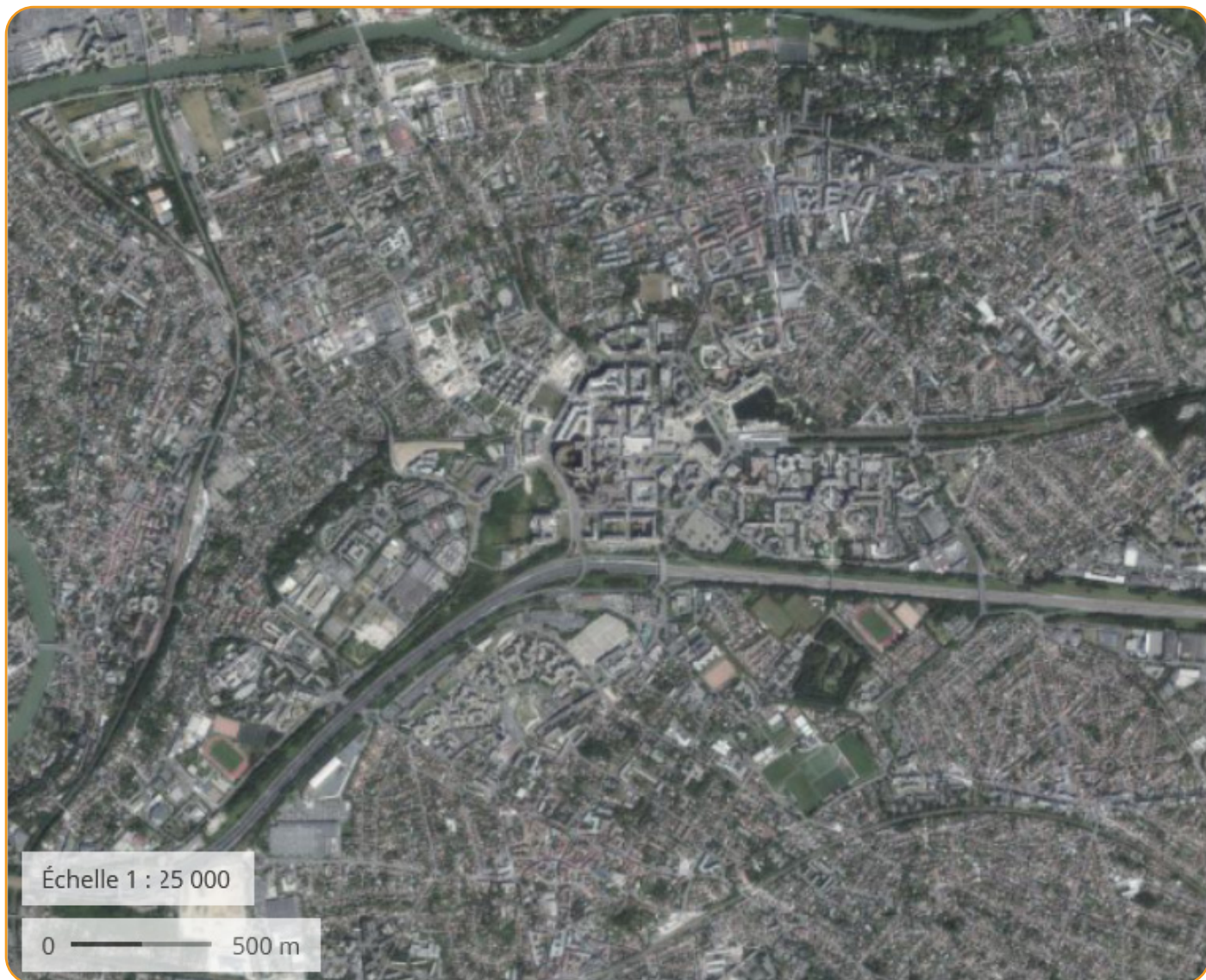


Vue proche depuis le sud

Le projet



ud (Google Earth, 2025)



Localisation du périmètre du projet vue lointaine (source Géoportail, 2025)

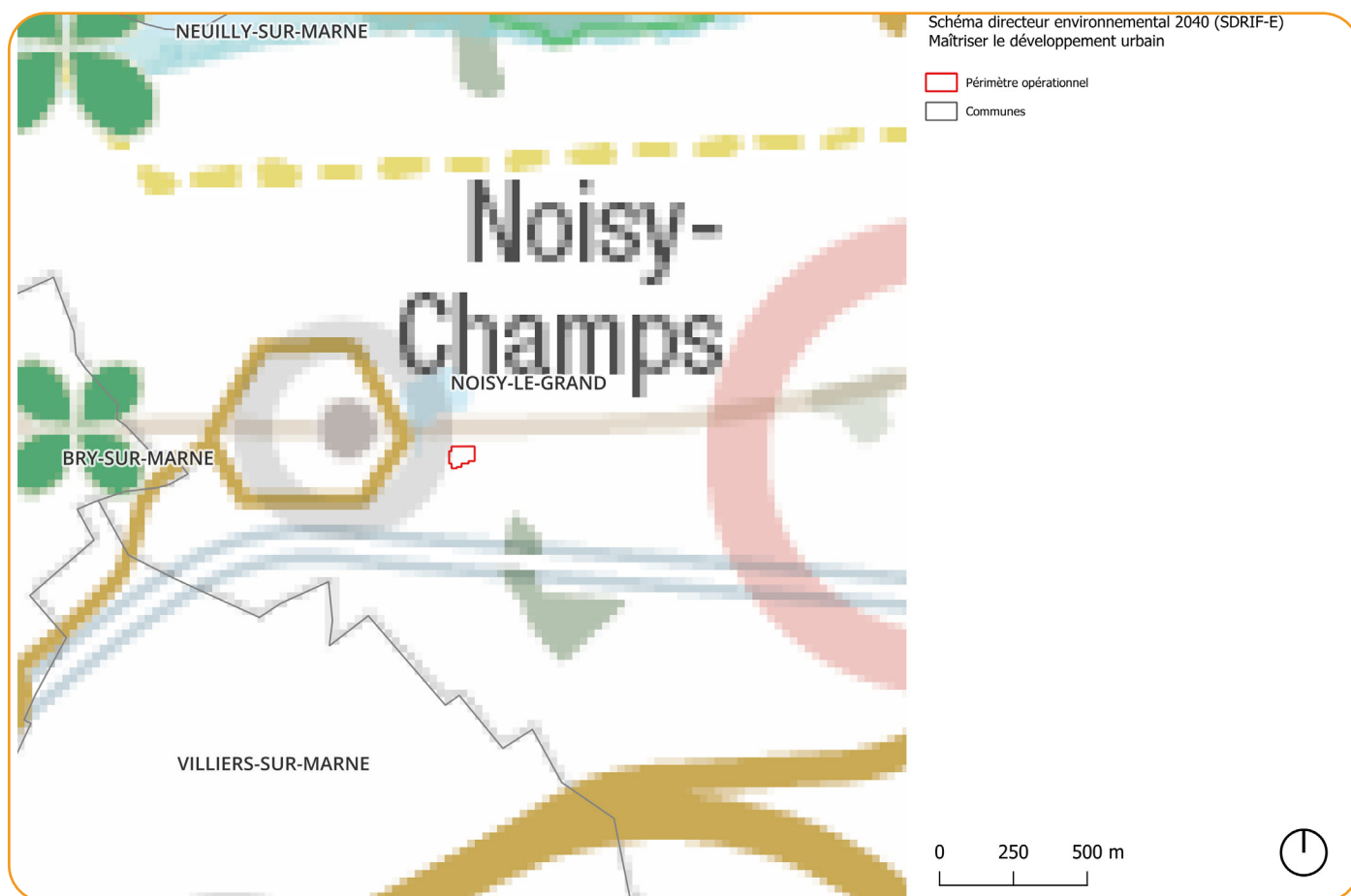
Le SDRIF-E

La région Île de France a lancé la révision de son schéma Directeur Régional « Ile de France » (SDRIF 2030) en novembre 2021. Le nouveau document stratégique intitulé Schéma Directeur Régional Île-de-France Environnement (SDRIF-E) propose un cadre de développement pour le territoire à horizon 2040. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 et a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

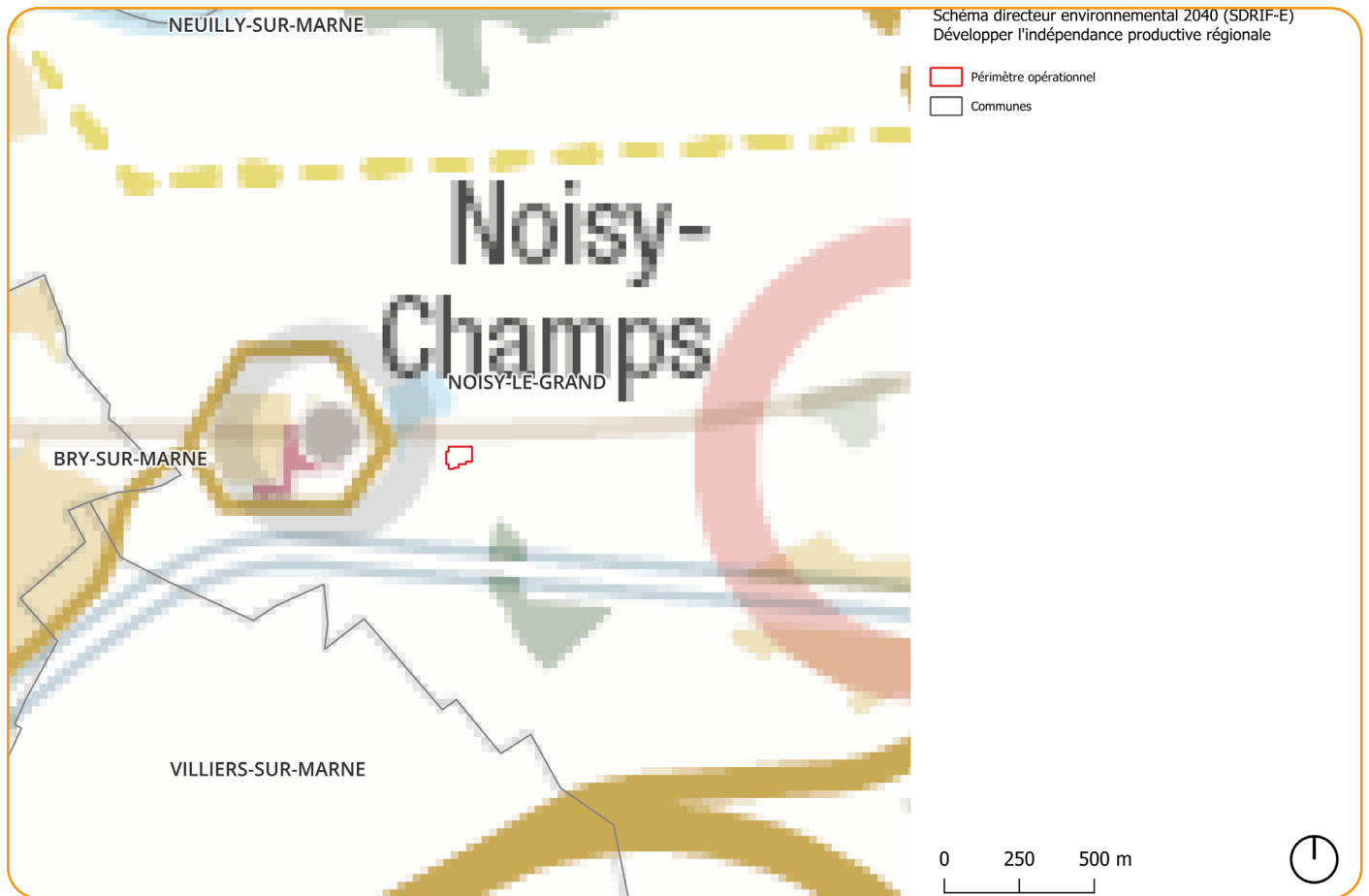
Le SDRIF-E a pour objectif la composition et la préservation d'une armature verte de la région.

Cet objectif se traduit à travers différentes orientations :

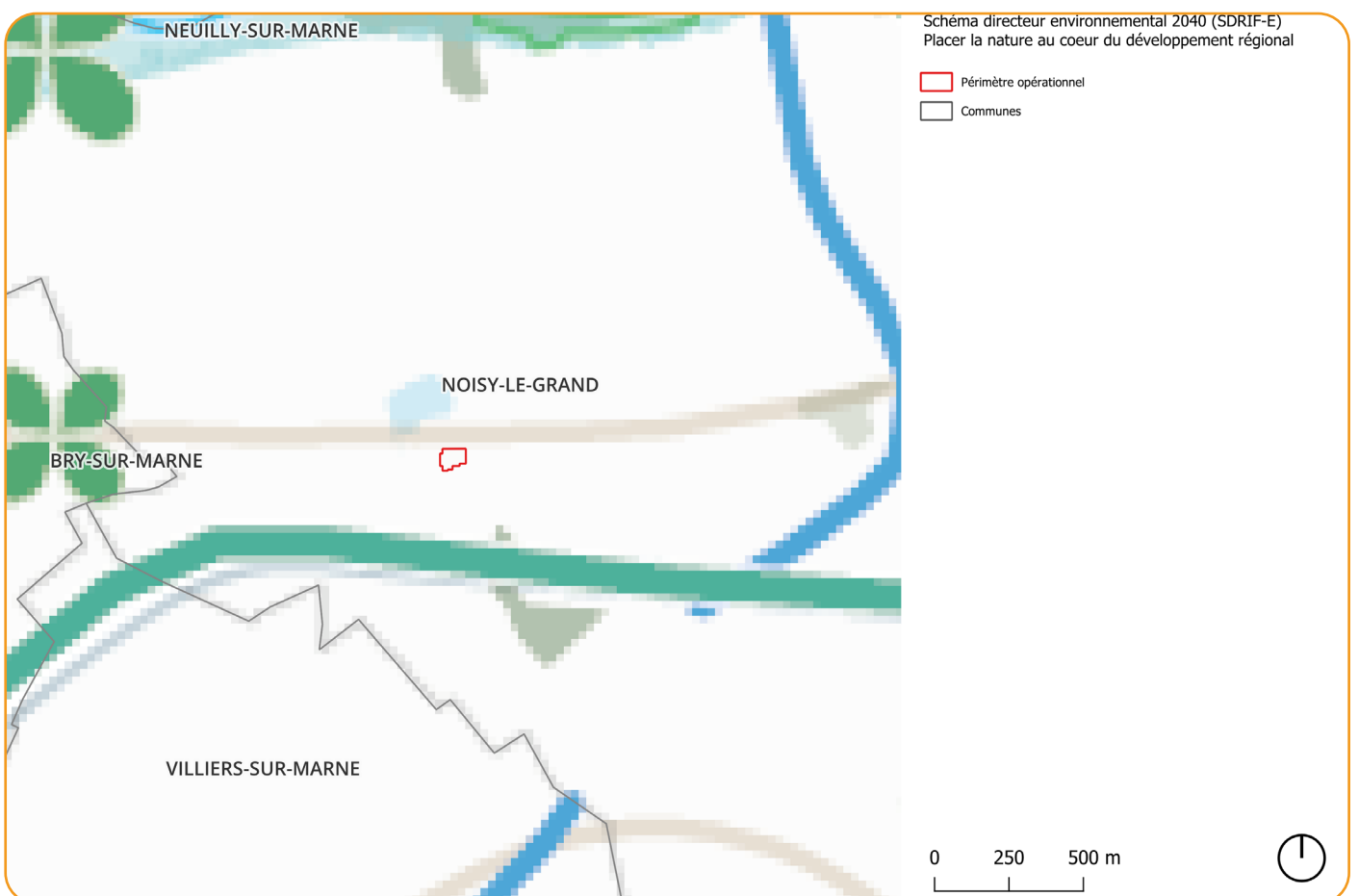
- Faire progresser la sobriété foncière pour mieux protéger les espaces ouverts, clés de la résilience régionale grâce à une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation foncière.
- La restauration d'un réseau de trames écologiques pour favoriser le retour de la biodiversité: trames verte, bleue, noire et blanche.
- La transformation des tissus urbains pour développer la nature en ville grâce à la protection des espaces de nature existants, la reconquête des espaces de pleine terre et la végétalisation de la ville.



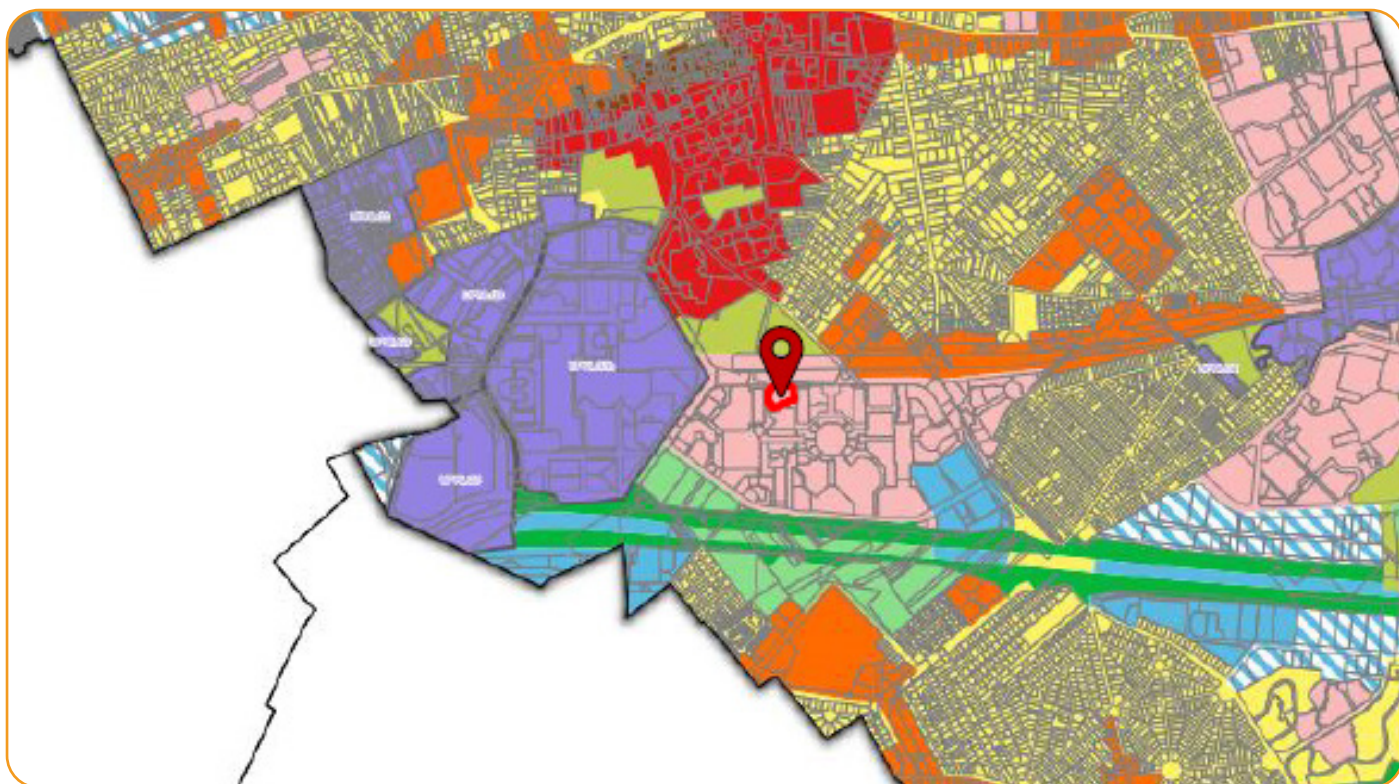
Carte SDRIF-E - maîtriser le développement urbain



Carte SDRIF-E - développer l'indépendance productive régionale



Carte SDRIF-E - La nature au coeur du développement régional (Région Ile-de-France, 2025)



Extrait de zonage PLUi (source EPT Grand Paris Est, 2025) - Site encadré en rouge

Le PLU de la ville de Noisy-le-Grand, approuvé en 2017 et modifié en 2019, ainsi qu'en 2023, a été remplacé par le PLUi du Grand Paris Est, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et a été approuvé en décembre 2024.

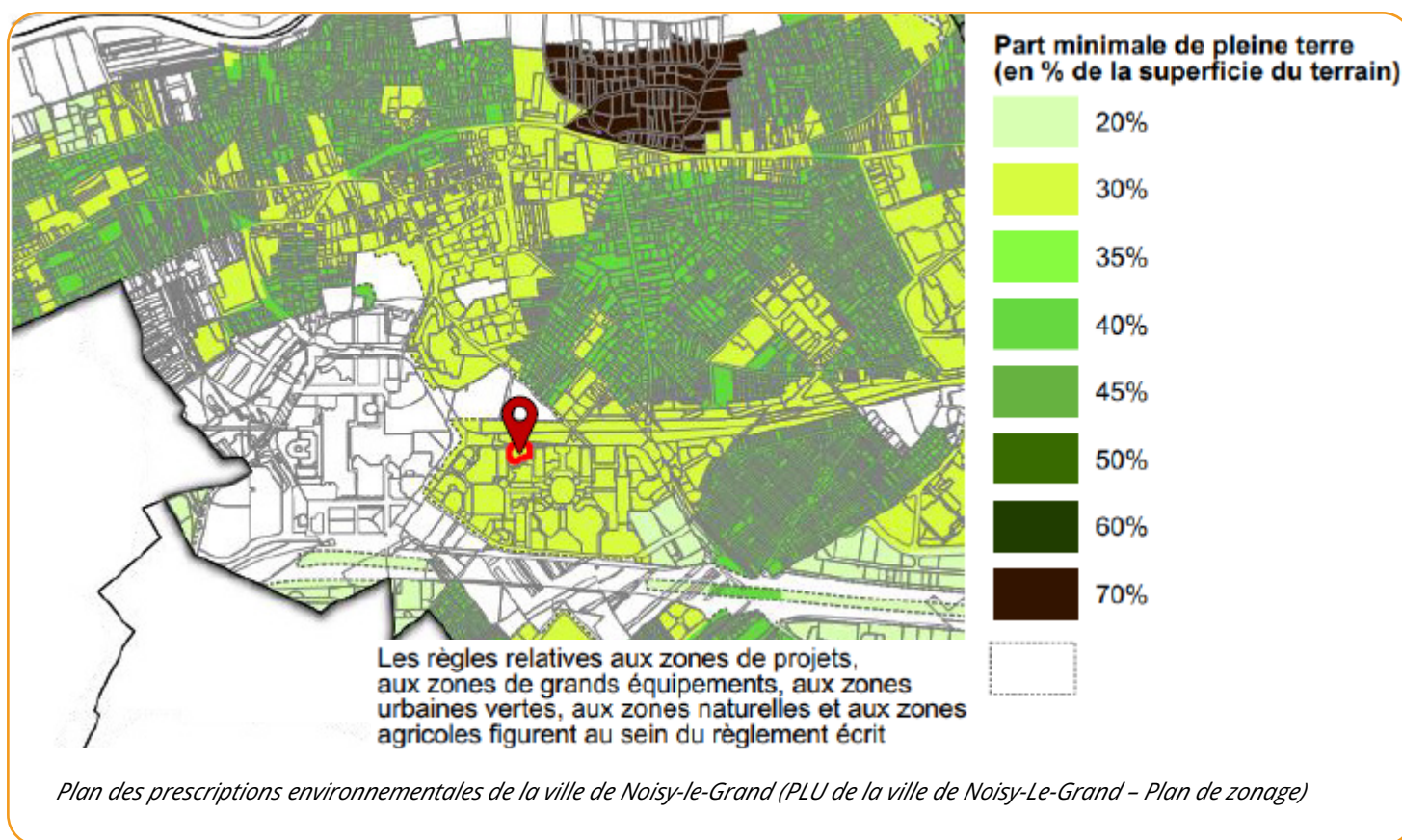
Le projet devra respecter les prescriptions du PLU et notamment le règlement concernant les dispositions applicables pour l'ensemble du PLU et des zones UG.

Elles concernent notamment :

- Part minimale de pleine terre : le taux de pleine terre exigé est de 30%.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante.
- La protection des plantations et des arbres existants.
- La qualité et les usages des espaces verts en privilégiant des espèces végétales adaptées au site.

Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement
---	--

Dispositions applicables à Noisy-le-Grand (PLUi du Grand Paris Est, 2024)



Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes :

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du II.4.2.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas réduire les surfaces de pleine terre existantes ;
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement ; Et que les travaux ne génèrent pas plus de 30% de SDP supplémentaire par rapport à la SDP existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150 m² ou 20% de SDP supplémentaire par rapport à la SDP existante lorsque cette dernière est supérieure à 150 m².

Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale :

Pour la zone UG, le coefficient d'anticipation environnementale exigé est de 10% (minimum à atteindre). Il doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils mesurent au minimum 7m de hauteur au moment du projet ;
- Ils se situent à au moins 5 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale.

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur l'unité foncière du projet, le coefficient d'anticipation environnementale peut être atteint à l'aide des surfaces écoaménagées suivantes pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1 ; Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6 ; Agriculture urbaine sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6 ; Espaces verts sur dalle au moins 60 cm = 0,5 ; Murs végétalisés = 0,2 ; Toute autre surface = 0.

- Exceptions : le coefficient d'anticipation environnementale ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Végétalisation des retraits :

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective.

La marge de retrait en pleine terre doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

Exigences de densité de plantation :

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre exigée à l'article II.4.2.2.1. Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur l'unité foncière selon le tableau d'équivalence et de règles suivant. Un coefficient de plantation de 0,4 s'applique dans la zone UG.

$$\begin{array}{c}
 \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre}^* \\
 \times \\
 \text{Coefficient de plantation de la zone} \\
 = \\
 \text{Nombre d'unités de plantations}^* \text{ exigées pour le projet}
 \end{array}$$

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

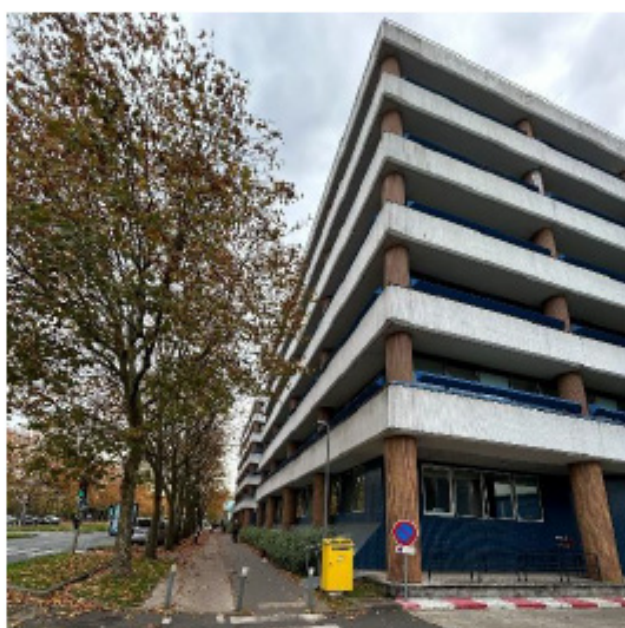
La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 arbrisseaux/buissons, soit 6 unités de plantation.

Le site de projet est à proximité d'un alignement d'arbres protégé

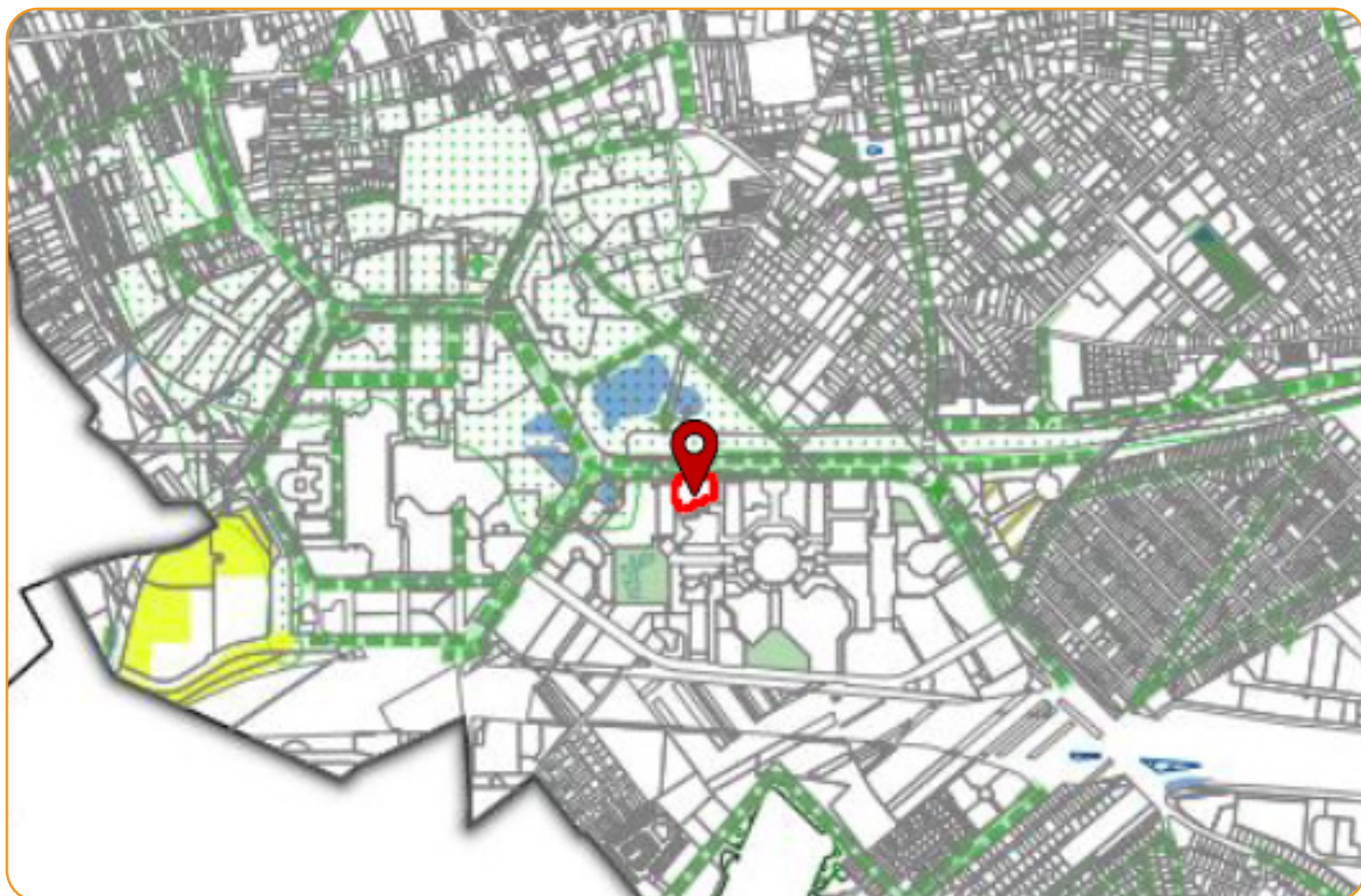
L'emprise du projet est située à proximité d'un alignement d'arbres protégée au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations en alignement repérées au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » doivent être préservées.

La protection de l'alignement d'arbres devra être anticipée dans le cadre du chantier afin que celui-ci n'ait pas d'impact sur l'alignement de Platanes. En fonction des travaux, il pourra être mis en place des mesures de protection adaptées.



Alignement de Platanes devant le bâtiment (Elan, 2025)



Protection et mise en valeur des ressources naturelles

-  Secteur autorisant l'exploitation du gypse
-  Secteur autorisant l'exploitation souterraine du gypse sous réserve de l'usage des seules méthodes d'extraction en sous-sol dites de cavage excluant l'exploitation dite à ciel ouvert

Protection du cadre naturel et paysager

-  Périimètre de la forêt de protection
-  Espace boisé classé
-  Espace vert paysager et écologique
-  Friche végétalisée
-  Cœur d'îlot

-  Jardin collectif (familial et partagé)

-  Alignement d'arbres
-  Arbre ou groupe d'arbres remarquables
-  Zone humide au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement
-  Autres milieux aquatiques et humides
-  Autres milieux aquatiques et humides
-  Bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares
-  Secteur d'attention écologique
-  Retrait des cours d'eau libres et canalisés



**Grand Paris
Grand Est**

11, boulevard du Mont d'Est
Immeuble "Jupiter"
93360 Noisy-le-Grand

Tel : 01 41 70 39 10
grandparisgrandest.fr

Source : Grand Paris Grand Est, décembre 2024

Fond de plan : BD TOPO (IGN, octobre 2018), Cadastre (DGFiP, 2024)

Date de réalisation : 09.12.2024

PLAN SIG GPGE 2024 P 185